

**общество с ограниченной ответственностью
«ИМПУЛЬС»**

Юридический адрес: 236038, Калининград, ул. Ю. Гагарина, 106
ИНН 3906981750 КПП 390601001
ОГРН 1163926055006
Банк: КБ «Энерготрансбанк» (АО)
г. Калининград БИК 042748701 К/сч. 301 018 108 000 000 007 01 Р/сч. 407 028 100 000 000 06945
т. (4012) 33-53-83

ОТЧЕТ

№ 113/01/22

Об оценке рыночной стоимости:

Нежилого здания с кадастровым номером 39:15:120305:2257 общей площадью 39,80 м.кв, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:120305:2262, площадью 155 м.кв по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Беланова, д.39-49



Заказчик:

Комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград»

Исполнитель:

ООО «ИМПУЛЬС»

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ (дата оценки): 02 сентября 2022 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06 сентября 2022 года

г. Калининград, 2022 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

*Комитет муниципального имущества и земельных
ресурсов администрации городского округа
«Город Калининград»*

Уважаемые господа!

В соответствии с муниципальным контрактом на оказание услуг по оценке рыночной стоимости № 50/2022 от 29 августа 2022 года, специалистами ООО «ИМПУЛЬС» была проведена оценка рыночной стоимости:

Нежилого здания с кадастровым номером 39:15:120305:2257 общей площадью 39,80 м.кв, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:120305:2262, площадью 155 м.кв по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Беланова, д.39-49

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе подходах и методиках оценки, оценщик пришёл к следующему заключению:

Стоимость имущества с учетом НДС округленное значение

Нежилого здания с кадастровым номером 39:15:120305:2257 общей площадью 39,80 м.кв, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:120305:2262, площадью 155 м.кв по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Беланова, д.39-49

составляет:

2 264 000,00 руб.

Два миллиона двести шестьдесят четыре тысячи руб. 00 коп.

Подробное описание подходов при оценке, методологии, положений, условий и выводов по результатам выполненной работы по оценке объектов оценки содержится в предлагаемом Вашему вниманию отчёте об оценке. Оценка произведена, а сам отчёт составлен в полном соответствии с требованиями Стандартов оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы в рамках выполнения данной работы по оценке объектов оценки, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам:

Наш юридический и фактический адрес: 236038, г. Калининград, ул. Ю. Гагарина д.106

Телефон (4012) 33-53-83

С уважением

Директор ООО «ИМПУЛЬС»
Ероцкий А.С.



При выборе физически возможных и законодательно разрешенных видов использования не так уж и много вариантов, которые бы обеспечили наибольшую величину дохода и высокую стоимость земельного участка. Приемлемым вариантом может быть использование здания под бытовое обслуживание.

Максимальная эффективность

Оценщик предполагает, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка как застроенного, является: осуществление эксплуатации объекта оценки по текущему назначению. Так как расположение объекта позволяет предположить, что запроектированное использование объекта оценки под гаражи, в связи с обеспеченностью коммуникациями и выгодным местоположением, является достаточно эффективным.

Выводы

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта будут являться его использование по прямому назначению.

5. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

5.1. Местоположение объекта оценки.

Оцениваемый объект расположен в г. Калининграде на ул. Беланова

Калининград (до 1255 года — Твангте; до 4 июля 1946 года — Кёнигсберг, нем. *Königsberg*) — город в России, административный центр Калининградской области. Самый западный областной центр страны. Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив. Население — 459 560 чел. (2016). По утверждениям городских властей, к ним добавляется ещё от 120 до 180 тыс. жителей области и приезжих из других регионов страны, живущих и работающих в Калининграде относительно легальным образом. Наличное население города составляет около 600 тысяч человек. Калининград — второй по численности населения (первый — Санкт-Петербург) город Северо-Западного федерального округа, третий (после — Риги и Вильнюса) Прибалтики и седьмой среди городов побережья Балтийского моря. Калининград входит в шестерку основных центров внутреннего миграционного притяжения в России за последние два десятилетия. Город является ядром быстрорастущей Калининградской агломерации с населением свыше 715 тыс. человек.

Крупный транспортный узел: железные и шоссейные дороги; морской и речной порты; международный аэропорт Храброво. В Калининграде расположен штаб Балтийского флота ВМФ России. Калининград входит в число 25 крупнейших промышленных центров России.

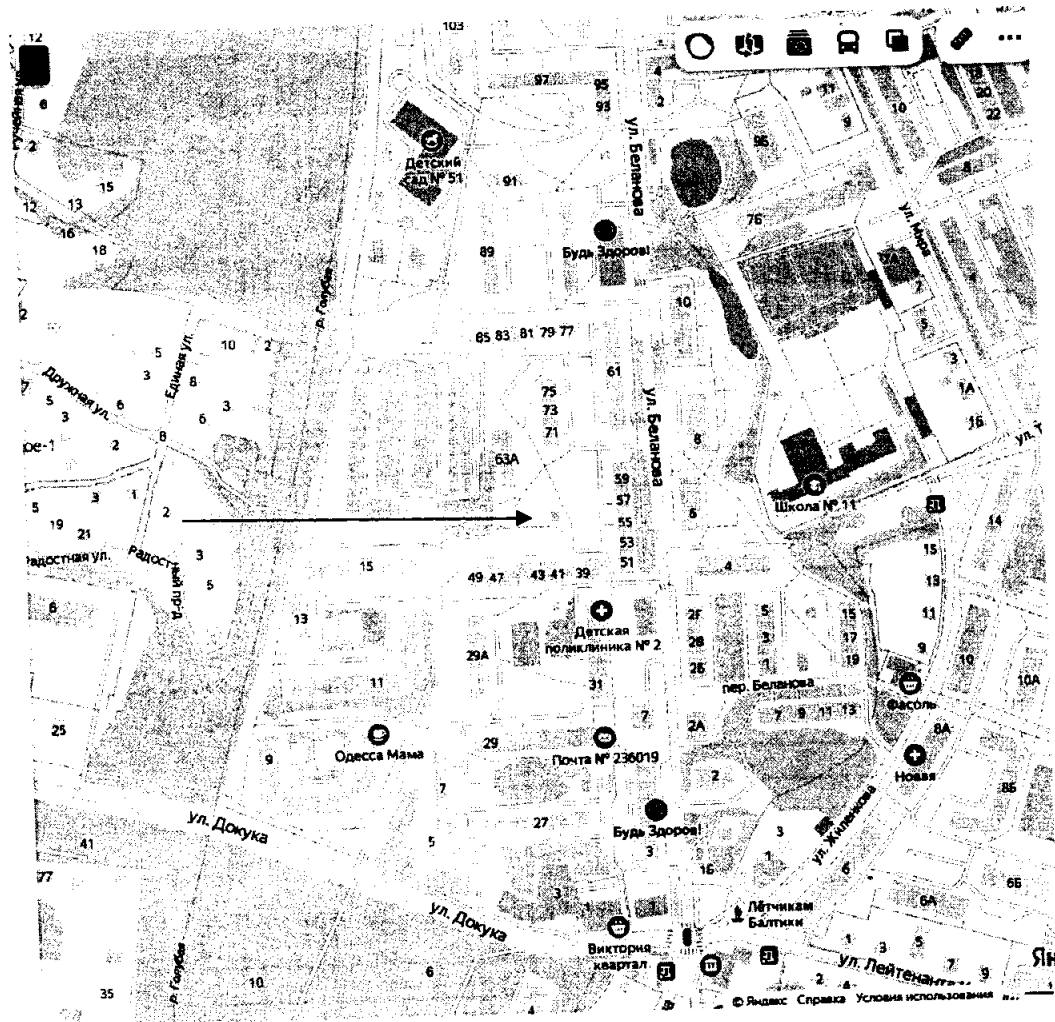
В Калининграде расположены музеи (музей янтаря, историко-художественный, Мирового океана, Художественная галерея, музей фортификации и т. д.), театры, крупные библиотеки (в частности, фрагменты средневекового книжного собрания — библиотеки Валленродта), зоопарк, ботанический сад. В центре города расположен кафедральный собор в стиле кирпичной готики. До 2010 года Калининград имел статус «исторического города».

Таблица Характеристики местоположения

Местоположение		
1.		
1.1	Адрес	Калининградская область, г. Калининград, ул. Беланова, д39-49
1.2	Локальные особенности расположения:	Расстояние до Центра города составляет 10 км. Расстояние до Большой окружной дороги составляет 2 км.
1.3	Экологическая	Экологическая обстановка благоприятная

	обстановка	
1.4	Расположение	Объект оценки расположен в зоне административно-производственной и жилой застройки. Дорожное покрытие вдоль объектов недвижимости асфальтовое, находится в хорошем состоянии. Интенсивность транспортного движения и пешеходных потоков по прилегающим улицам – высокая. Квартал характеризуется наличие жилых, торговых и коммунальных объектов
1.5	Транспортная доступность	Транспортную доступность объектов можно охарактеризовать как хорошую, ввиду наличия удобных автомобильных подъездных путей.

схема месторасположения объекта



ВЫВОДЫ

Положительные характеристики территории:

С точки зрения влияния местоположения на спрос и предложение объекты находятся **благоприятном** местоположении по всем возможным показателям.

Отрицательные характеристики:

Явных отрицательных характеристик местоположения объекта оценки с точки зрения значительного влияния на спрос и предложение - **не выявлено**.

6.5. Согласование результатов расчета рыночной стоимости недвижимого имущества

При получении в результате проведенной оценки разных величин, необходимо согласовать результаты. Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик обоснованно исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Таблица Согласование результатов оценки.

1	Нежилое здание	39,80	1 954 410
2	Земельный участок	155,00	309 866,88
ИТОГО			2 264 276,88

В результате проведенного анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение стоимости объекта оценки, которая составила **2 264 276,88 рублей**

Согласно ФСО № 3 п. 14 в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления. На основании этого и по правилам математического округления оценщик пришел к выводу, что стоимость данного объекта оценки с учетом округления составит **2 264 000,00 рублей**

Для установленной цели оценки, в соответствии с условием договора и заданием на оценку, от оценщика не требуется указание возможных границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. В соответствии с ФСО № 4 п.14, итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стоимость с учетом НДС (округленное значение)


Нежилого здания с кадастровым номером 39:15:120305:2257 общей площадью 39,80 м.кв,
расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:120305:2262,
площадью 155 м.кв по адресу: Калининградская область,
г. Калининград, ул. Беланова, д.39-49

составляет:

2 264 000,00 руб.

Два миллиона двести шестьдесят четыре тысячи руб. 00 коп.

Оценщик

 Сливина В.А.

Директор



 Ероцкий А.С.

